



TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 482/2012

IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLA VENDITA

avv. **Raffaella Infante**, ai sensi degli artt. 490 e 591 bis c.p.c., **rende noto** che nel procedimento espropriativo **R.G.E. 482/2012**, ravvisate le condizioni per procedere, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come novellati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015, e prendendo a fondamento per lo svolgimento delle operazioni di vendita le conclusioni della relazione dell'esperto, ing. PASQUALE MODICA, in ordine sia all'individuazione degli immobili che alla stima del relativo valore di mercato *giusta ordinanza resa in data 30 gennaio 2025 dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, dott.ssa Enza Faracchio*, **si svolgerà, il quinto tentativo di vendita pubblica senza incanto telematica con modalità "asincrona con plurimi rilanci"**, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, degli immobili di seguito indicati, per **l'adunanza del 10 GIUGNO 2026, ore 12:00 e segg., con termine per la presentazione delle offerte di acquisto fino alle ore 12:00 del giorno 09 GIUGNO 2026**. Il professionista delegato avvisa, altresì, che è stato nominato, con la medesima ordinanza, gestore della vendita telematica la società **Aste Giudiziarie InLinea S.p.a.** ed è stato stabilito che il portale per lo svolgimento della vendita telematica sia il sito **<http://www.astetelematiche.it>**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 8

DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DELL'APPARTAMENTO SITO IN MONTECORVINO ROVELLA (SA), VIA VALLE S. ANDREA IN NCEU: FL 8, P. LLA 508, SUB 2, CAT A/2,

CLASSE 5, PIANO T, VANI 6, RENDITA EURO 433,82. L'immobile oggetto di stima ubicato al primo piano del fabbricato denominato EDIFICIO A in Via Valle S. Andrea di Montecorvino Rovella (SA), non ha subito variazioni rispetto al sopralluogo del 2013 come riportato in planimetria CTU. L'appartamento ha una superficie utile pari a circa 131mq, ed altezza interna 3,00m, è composto da ingresso/salotto [29,20mq] cucina/pranzo [23,80mq], tre camere da letto: letto1 [20,10mq], letto2 [7,80], letto3 [21,20], un bagno [7,20mq] ed un wc [4,20mq], due disimpegni: uno tra la zona ingresso/pranzo-disimpegno [6,80mq] ed uno tra la zona pranzo/notte-disimpegno [8,80mq] un piccolo ripostiglio [1,40mq]. L'appartamento è dotato di una terrazza esclusiva a livello, posta sul lato sud, con accesso dalla cucina/pranzo e dal letto3 [94,80mq]. L'appartamento, ordinariamente rifinito, risulta inoltre dotato di riscaldamento autonomo con caldaia esterna, è rifinito con pavimenti



TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

in gres, porte interne in legno, infissi esterni in legno e vetro singolo (non a taglio termico) con persiane avvolgibili in pvc, il tutto in buono stato di conservazione. Il vano BAGNO, rivestito con piastrelle in ceramica, è dotato di servizi igienici tradizionali con vasca, mentre il vano WC è dotato di vaso bidet e lavabo; il vano CUCINA è piastrellato con ceramica di medio taglio nell'angolo cottura e dotato di impianto di gas di città. In definitiva l'appartamento si presenta in modesto stato di conservazione con finiture di livello ordinario. Alla luce di quanto verificato in situ lo stato dei luoghi si presenta congruo con la planimetria catastale estratta presso l'Agenzia del Territorio.

(Sul bene insiste trascrizione dell'ordinanza resa dal Tribunale all'esito del giudizio rubricato al n.r.g. 8580/2024 che ha riconosciuto la proprietà dell'immobile in Montecorvino Rovella alla via Valle Sant'Andrea – N.C.E.U. fog. 8, p.lla 508, sub 2, categ. A/2, cl. 5, p.T - Nota di trascrizione Registro generale n. 9395 Registro particolare n. 7496 del 04/03/2026 – formalità non cancellabile)

Prezzo a base di gara lotto 8 € 54.715,95

Prezzo di riserva lotto 8 € 41.036,97

LOTTO 9A

DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DELL'APPARTAMENTO SITO IN MONTECORVINO ROVELLA (SA), VIA VALLE S. ANDREA IN NCEU: FL 8, P. LLA 508, SUB 5 (EX SUB 3), CAT A/2, CLASSE 5, PIANO 1, VANI 6, RENDITA EURO 433,82. L'immobile oggetto di stima

ubicato al primo piano del fabbricato denominato EDIFICIO A in Via Valle S. Andrea di Montecorvino Rovella (SA), non ha subito variazioni rispetto al sopralluogo del 2013 come riportato in planimetria CTU. L'appartamento ha una superficie utile pari a circa 108mq ed altezza interna 3,00m, è composto da ingresso/soggiorno [22,30mq], cucina/pranzo [17,90mq], due camere da letto: letto1 [21,60mq], letto2 [18,60], un bagno [7,50mq] ed un wc [7,70mq], un disimpegno tra la zona giorno/notte [4,60mq] ed un ripostiglio [6,40mq]. L'appartamento è dotato di una terrazza esclusiva a livello, posta sul lato sud, con accesso dalla cucina/pranzo e dalle due camere da letto [156,00mq]. L'appartamento, ordinariamente rifinito, risulta inoltre dotato di riscaldamento autonomo con caldaia esterna, è rifinito con pavimenti in gres, porte interne in legno, infissi esterni in legno e vetro singolo (non a taglio termico) con persiane avvolgibili in pvc, il tutto in normale stato di conservazione. Il vano BAGNO, rivestito con piastrelle in ceramica, è dotato di servizi igienici tradizionali con doccia mentre il WC piastrellato anch'esso e dotato solo della vasca e dei punti di attacco dei servizi; il vano



**TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

CUCINA è piastrellato con ceramica di piccolo/medio taglio e dotato di impianto di gas di città. In definitiva l'appartamento si presenta in normale stato di conservazione con finiture di livello medio superiore.

Prezzo a base di gara lotto 9A €. 59.548,37

Prezzo di riserva lotto 9A €. 44.661,28

LOTTO 9B

**DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DELL'APPARTAMENTO SITO IN MONTECORVINO
ROVELLA (SA), VIA VALLE S. ANDREA IN NCEU: FL 8, P. LLA 508, SUB 6 (EX SUB 3),**

CAT A/2, CLASSE 5, PIANO 1, VANI 7, RENDITA EURO 506,13. L'immobile oggetto di stima ubicato al primo piano del fabbricato denominato EDIFICIO A in Via Valle S. Andrea di Montecorvino Rovella (SA), non ha subito variazioni rispetto al sopralluogo del 2013 come riportato in planimetria CTU. L'appartamento ha una superficie utile pari a circa 120mq, ed altezza interna 3,00m, è composto da ingresso/soggiorno [26,90mq], una cucina/pranzo [29,00mq], due camere da letto: letto1 [18,20mq], letto2 [20,20], un bagno [6,00mq] ed un wc [6,80mq], due disimpegni: uno tra la zona ingresso/soggiorno-disimegno1 [8,50mq] ed uno tra la zona soggiorno/notte-disimpegno2 [2,80mq], ed un piccolo ripostiglio [1,80mq]. L'appartamento è dotato di una terrazza esclusiva a livello, posta sul lato sud, con accesso dalla cucina [96,00mq]. L'appartamento, rifinito in maniera ordinaria, risulta inoltre dotato di riscaldamento autonomo con caldaia esterna, è rifinito con pavimenti in gres, porte interne in legno, infissi esterni in legno e vetro singolo (non a taglio termico) con persiane avvolgibili in pvc, il tutto in normale stato di conservazione. Il vano BAGNO, rivestito con piastrelle in ceramica, è dotato di servizi igienici tradizionali con vasca, mentre il vano WC è dotato di vaso e lavatoio; il vano CUCINA è piastrellato con ceramica di piccolo/medio taglio e dotato di impianto di gas di città. In definitiva l'appartamento si presenta in normale stato di conservazione con finiture di livello medio.

Prezzo a base di gara lotto 9B €. 58.866,75

Prezzo di riserva lotto 9B €. 44.150,07

Disposizioni per la presentazione dell'offerta:



TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

- 1) ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.), generando, con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, una dichiarazione sottoscritta digitalmente, in regola con il bollo dovuto per la legge con modalità telematica (da pagarsi su pst.giustizia.it), da trasmettere a mezzo di casella di posta elettronica certificata, come di seguito indicata;
- 2) detta dichiarazione deve, recare, a pena di inefficacia: (a) i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta [in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione]; (b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; (c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; (d) il numero o altro dato identificativo del lotto; (e) la descrizione del bene; (f) l'indicazione del referente della procedura; (g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; (h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; (i) l'importo versato a titolo di cauzione; (l) la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione e il numero di iban del conto dal quale è pervenuto il versamento; (m) il codice IBAN del conto sul quale è stata accreditata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera I; (n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; detta dichiarazione deve altresì contenere: (o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- 3) Detta dichiarazione deve altresì contenere, con la precisazione che i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente



TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

- all'offerta: (p) *l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima*; (q) *l'autorizzazione al trattamento dei dati personali*; (r) *copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione*; (s) copia di valido documento di identità del medesimo e, se necessario, da valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale, delibera assembleare); l'offerta, nel caso di presentazione da parte di un minore, dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia attestandone la conformità (la medesima dovrà essere prodotta in copia conforme a seguito dell'aggiudica agli atti del fascicolo delle esecuzioni) e copia di un valido documento di riconoscimento del minore; in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento (alla dichiarazione va allegata copia dell'autorizzazione sottoscritta dagli altri offerenti ed autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, per la partecipazione alla vendita); **in nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**; (t) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta; (u) nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., la dichiarazione, autenticata dal Cancelliere, o da altro pubblico ufficiale, del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa);
- 4) l'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi **centoventi giorni** dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;
- 5) il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta non è efficace: • se perviene oltre il termine stabilito; • se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 e sopra riportato; • se l'offerente non presta cauzione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura espropriativa ed indicato dal professionista delegato nell'avviso di cui all'art. 570 c.p.c., in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto;
- 6) il professionista delegato dà atto ed avvisa che l'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia



TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

- 7) **esclusivamente** nei casi di mancato funzionamento programmato dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (raffaellainfante@pec.it); nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- 8) L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito) salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo virtuale dovrà essere versato a parte sul Portale dei Servizi Telematici (all'indirizzo web <http://pst.giustizia.it>, sezione Servizi, Pagamenti PagoPA, Bollo su documento, tramite la funzione Nuova richiesta di pagamento), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;
- 9) il professionista delegato stabilisce che il bonifico relativo al versamento della cauzione di importo pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto sia effettuato a cura dell'offerente nel tempo utile



TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte, il delegato alla vendita non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita forzata l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

10) l'offerta non è efficace: 1) se perviene oltre il termine stabilito; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma dell'articolo 568 e sopra riportato; c) se l'offerente non presta cauzione, a mezzo di bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente vincolato **n. 0C52938829941 - IBAN IT 58 T 03268 15202 052938829941** acceso presso la "Banca Sella S.p.A." – filiale di SALERNO - **INTESTATO A PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE TRIB. SALERNO R.G.E. 482/2012 - in misura non inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto**; 4) se non perviene nelle modalità di cui ai punti 1, 8 e 9 del presente avviso; 5) se il bonifico previsto per la cauzione non perviene sul conto corrente *ut supra* indicato nel tempo utile da consentire l'accredito nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte;

11) **ciascun interessato, pertanto, potrà presentare offerta minima di acquisto come segue:**

- **pari ad euro €. 41.036,97 per il LOTTO 8 (offerta pari al prezzo base ridotto di ¼);**
- **pari ad euro €. 44.661,28 per il LOTTO 9A (offerta pari al prezzo base ridotto di ¼);**
- **pari ad euro €. 44.150,07 per il LOTTO 9B (offerta pari al prezzo base ridotto di ¼).**

12) l'offerta deve essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** fornito dal Ministero della Giustizia secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia. Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015 o in alternativa trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015;

13) in alternativa alle modalità di cui sopra, è consentita la prestazione della cauzione anche mediante fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta, rilasciata da banche, società assicuratrici o



TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

intermediari finanziari disciplinati dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. La fideiussione è rilasciata in favore della procedura esecutiva ed è escussa dal custode o dal professionista delegato su autorizzazione del giudice. In ogni caso, l'offerente deve comunicare, a mezzo P.E.C., la dichiarazione contenente le indicazioni prescritte dall'articolo 571 c.p.c.;

- 14) il professionista delegato dà atto ed avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura e secondo le modalità dal medesimo indicate nell'avviso di gara, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cedono a carico dell'aggiudicatario, sui cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario;
- 15) in ogni caso, le spese di liberazione e di trasferimento dei beni cadono a carico dell'aggiudicatario, cui restano riservate i costi per la registrazione e trascrizione del decreto nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili acquistati;
- 16) è possibile, per i partecipanti alle aste, ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente protocollo "ABI" per la concessione di mutui agli aggiudicatari; l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno è reperibile presso la Cancelleria o sul sito internet www.abi.it.

La gara avviene alle seguenti condizioni:

- 17) le buste saranno aperte tramite il portale del gestore della vendita telematica all'adunanza fissata per l'esame delle offerte, attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato, oppure in Tribunale presso l'aula dedicata alle vendite telematiche, ovvero presso altra struttura tecnicamente idonea (comunque situata nel circondario del Tribunale); La partecipazione degli offerenti, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta. Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti. Nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.. In relazione al disposto di cui all'art. 20 DM 32/2015, laddove il comma 1 prevede



TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

che alle operazioni di vendita senza incanto possano prendere parte con modalità telematiche “altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal referente della procedura” dispone che il professionista delegato autorizzi esclusivamente la partecipazione delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non esecutati.

- 18) **All’esito della verifica sull’ammissibilità delle offerte, nell’ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE, se l’offerta è pari o superiore al “valore d’asta” indicato nell’avviso di vendita, la stessa sarà senz’altro accolta ed il bene aggiudicato all’offerente. Se l’offerta è inferiore al “valore d’asta” indicato nell’avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità dell’offerta, l’offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all’offerente salvo che il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell’esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale) oppure se siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell’esecuzione. Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull’offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI con modalità asincrona, fatta salva l’applicazione dell’art. 573, commi 2 e 4, c.p.c. La gara avrà inizio subito dopo l’apertura delle “buste” e avrà una durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell’importo minimo stabilito dall’avviso di vendita a pena di inefficacia, comunque determinato nel modo che segue: pari ad Euro 1.000,00 per gli immobili con valore d’asta fino a Euro 50.000,00; pari ad Euro 3.000,00 per gli immobili di valore d’asta superiore a Euro 50.000,00 e sino ad Euro 200.000,00; pari ad Euro 5.000,00 per gli immobili di valore d’asta superiore ad Euro 200.000,00 e sino ad Euro 500.000,00; pari ad Euro 10.000,00 per gli immobili di valore d’asta superiore ad Euro 500.000,00; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. Al termine del**



TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato l'elenco dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati. La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo presso lo studio del professionista delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. Tutte le comunicazioni ai partecipanti durante la fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita; la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al valore d'asta il bene è senz'altro aggiudicato. All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata (al netto di eventuali oneri bancari), da disporsi nel termine di 3 giorni lavorativi decorrenti dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara, senza necessità di ulteriori autorizzazioni del G.E.;

- 19) il professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina prevista dall'art. 583 c.p.c. ed assume, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di



TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

assegnazione. In particolare, il professionista provveda sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto –in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta; d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto –in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti –il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta; il professionista delegato provvederà conseguentemente a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario, ad assegnare al soggetto istante termine non superiore a 120 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto, nonché, all'esito, a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.;

La vendita avviene alle seguenti condizioni:

- 20) il delegato AVVISA che: gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative; la vendita è a corpo e non a misura; - eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; - la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; - l'aggiudicatario, in ogni caso, si fa carico delle spese e degli oneri per la liberazione del cespite oggetto di trasferimento, salva la facoltà di cui al disposto dell'art. 560, comma 6, c.p.c.; - l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno



TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

cancellate a spese dell'aggiudicatario, ma a cura della procedura (salvo esenzione scritta dell'aggiudicatario, relativamente alle predette attività a cura della procedura); - ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

- 21) **l'aggiudicatario dovrà versare la differenza del prezzo (detratta dal prezzo di aggiudicazione la cauzione di cui sopra) entro un termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente vincolato n. 0C52938829941 - IBAN IT 58 T 03268 15202 052938829941 acceso presso la "Banca Sella S.p.A." – filiale di SALERNO - INTESTATO A PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE TRIB. SALERNO R.G.E. 482/2012 - (qualora il procedimento si fondi su credito fondiario e l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto, a tale modalità di versamento sarà sostituito, ex art. 41, comma 4, D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato per capitale, interessi e spese con collocazione privilegiata, entro lo stesso termine e detratto un accantonamento per spese nella misura che sarà indicata); in mancanza, si provvederà a dichiarare la decadenza dall'aggiudicazione, a norma dell'art. 587 c.p.c.;**
- 22) **soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, del pagamento delle spese di trasferimento, da effettuarsi contestualmente a quello della differenza del prezzo di aggiudicazione, nella misura del 20% di quest'ultimo, salvo conguaglio, sarà emesso il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 586 c.p.c.**

Riferimenti Urbanistici previsti dall'art. 173 quater disp. Att. c.p.c.

In riferimento ai cespiti oggetto di vendita l'esperto nominato ha verificato testualmente quanto segue:

LOTTO 8

DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DELL'APPARTAMENTO SITO IN MONTECORVINO ROVELLA (SA), VIA VALLE S. ANDREA IN NCEU: FL 8, P. LLA 508, SUB 2, CAT A/2,

CLASSE 5, PIANO T, VANI 6, RENDITA EURO 433,82. L'immobile oggetto di stima ubicato al primo piano del fabbricato denominato EDIFICIO A in Via Valle S. Andrea di Montecorvino Rovella (SA), non ha subito variazioni rispetto al sopralluogo del 2013 come riportato in planimetria CTU. L'appartamento ha una superficie utile pari a circa 131mq, ed altezza interna 3,00m, è composto da ingresso/salotto [29,20mq] cucina/pranzo [23,80mq], tre camere da letto: letto1 [20,10mq], letto2



TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

[7,80], letto3 [21,20], un bagno [7,20mq] ed un wc [4,20mq], due disimpegni: uno tra la zona ingresso/pranzo-disimegno1 [6,80mq] ed uno tra la zona pranzo/notte-disimegno2 [8,80mq] un piccolo ripostiglio [1,40mq]. L'appartamento è dotato di una terrazza esclusiva a livello, posta sul lato sud, con accesso dalla cucina/pranzo e dal letto3 [94,80mq]. L'appartamento, ordinariamente rifinito, risulta inoltre dotato di riscaldamento autonomo con caldaia esterna, è rifinito con pavimenti in gres, porte interne in legno, infissi esterni in legno e vetro singolo (non a taglio termico) con persiane avvolgibili in pvc, il tutto in buono stato di conservazione. Il vano BAGNO, rivestito con piastrelle in ceramica, è dotato di servizi igienici tradizionali con vasca, mentre il vano WC è dotato di vaso bidet e lavabo; il vano CUCINA è piastrellato con ceramica di medio taglio nell'angolo cottura e dotato di impianto di gas di città. In definitiva l'appartamento si presenta in modesto stato di conservazione con finiture di livello ordinario. Alla luce di quanto verificato in situ lo stato dei luoghi si presenta congruo con la planimetria catastale estratta presso l'Agenzia del Territorio.

LOTTO 9A

DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DELL'APPARTAMENTO SITO IN MONTECORVINO ROVELLA (SA), VIA VALLE S. ANDREA IN NCEU: FL 8, P. LLA 508, SUB 5 (EX SUB 3), CAT A/2, CLASSE 5, PIANO 1, VANI 6, RENDITA EURO 433,82. L'immobile oggetto di stima ubicato al primo piano del fabbricato denominato EDIFICIO A in Via Valle S. Andrea di Montecorvino Rovella (SA), non ha subito variazioni rispetto al sopralluogo del 2013 come riportato in planimetria CTU. L'appartamento ha una superficie utile pari a circa 108mq ed altezza interna 3,00m, è composto da ingresso/soggiorno [22,30mq], cucina/pranzo [17,90mq], due camere da letto: letto1 [21,60mq], letto2 [18,60], un bagno [7,50mq] ed un wc [7,70mq], un disimpegno tra la zona giorno/notte [4,60mq] ed un ripostiglio [6,40mq]. L'appartamento è dotato di una terrazza esclusiva a livello, posta sul lato sud, con accesso dalla cucina/pranzo e dalle due camere da letto [156,00mq]. L'appartamento, ordinariamente rifinito, risulta inoltre dotato di riscaldamento autonomo con caldaia esterna, è rifinito con pavimenti in gres, porte interne in legno, infissi esterni in legno e vetro singolo (non a taglio termico) con persiane avvolgibili in pvc, il tutto in normale stato di conservazione. Il vano BAGNO, rivestito con piastrelle in ceramica, è dotato di servizi igienici tradizionali con doccia mentre il WC piastrellato anch'esso è dotato solo della vasca e dei punti di attacco dei servizi; il vano CUCINA è piastrellato con ceramica di piccolo/medio taglio e dotato di impianto di gas di città. In



TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

definitiva l'appartamento si presenta in normale stato di conservazione con finiture di livello medio superiore.

LOTTO 9B

DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ DELL'APPARTAMENTO SITO IN MONTECORVINO ROVELLA (SA), VIA VALLE S. ANDREA IN NCEU: FL 8, P. LLA 508, SUB 6 (EX SUB 3), CAT A/2, CLASSE 5, PIANO 1, VANI 7, RENDITA EURO 506,13.

L'immobile oggetto di stima ubicato al primo piano del fabbricato denominato EDIFICIO A in Via Valle S. Andrea di Montecorvino Rovella (SA), non ha subito variazioni rispetto al sopralluogo del 2013 come riportato in planimetria CTU. L'appartamento ha una superficie utile pari a circa 120mq, ed altezza interna 3,00m, è composto da ingresso/soggiorno [26,90mq], una cucina/pranzo [29,00mq], due camere da letto: letto1 [18,20mq], letto2 [20,20], un bagno [6,00mq] ed un wc [6,80mq], due disimpegni: uno tra la zona ingresso/soggiorno-disimegno1 [8,50mq] ed uno tra la zona soggiorno/notte-disimegno2 [2,80mq], ed un piccolo ripostiglio [1,80mq]. L'appartamento è dotato di una terrazza esclusiva a livello, posta sul lato sud, con accesso dalla cucina [96,00mq]. L'appartamento, rifinito in maniera ordinaria, risulta inoltre dotato di riscaldamento autonomo con caldaia esterna, è rifinito con pavimenti in gres, porte interne in legno, infissi esterni in legno e vetro singolo (non a taglio termico) con persiane avvolgibili in pvc, il tutto in normale stato di conservazione. Il vano BAGNO, rivestito con piastrelle in ceramica, è dotato di servizi igienici tradizionali con vasca, mentre il vano WC è dotato di vaso e lavatoio; il vano CUCINA è piastrellato con ceramica di piccolo/medio taglio e dotato di impianto di gas di città. In definitiva l'appartamento si presenta in normale stato di conservazione con finiture di livello medio.

Ulteriori informazioni potranno essere in ogni caso acquisite dalla perizia di stima redatta dall'ing. Pasquale Modica, richiamata all'interno del presente avviso.

La pubblicità in funzione della vendita.

L'avviso di vendita dovrà essere pubblicato sul portale delle vendite pubbliche a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., quale soggetto legittimato alla pubblicazione, almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. A tal fine, la società Aste Giudiziarie



TRIBUNALE DI SALERNO
TERZA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Inlinea S.p.A. dovrà essere censita sul registro di cancelleria come ausiliario per lo svolgimento della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche, con incarico di commissionario sul Siecic Esecuzioni. Dell'avviso, dell'ordinanza e della relazione dell'esperto, comprensiva della planimetria (se risultante dalla perizia) e di un numero congruo di fotografie, va data diffusione, su richiesta del professionista delegato, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

Gli adempimenti pubblicitari saranno richiesti a cura del professionista delegato ad "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A"., fornendo alla Società l'avviso di vendita e la ricevuta in formato xml attestante l'avvenuto pagamento del contributo di pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (od in alternativa il provvedimento di autorizzazione al gratuito patrocinio), almeno sessanta giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Ulteriori informazioni potranno essere acquisite tramite, *previo appuntamento*, presso lo studio del professionista delegato sito in Salerno alla via TORINO, 3, dal lunedì al venerdì dalle ore 17:00 alle ore 19:00.

Le visite agli immobili oggetto di gara verranno effettuate, previo appuntamento, tra il settimo ed il quindicesimo giorno dalla ricezione della richiesta (la quale deve pervenire tramite l'apposito modulo previsto sul sito internet rubricato all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/> o in alternativa tramite contatto telefonico al n. 3314819709) dal soggetto legittimato alla visita dei cespiti pignorati, avv. Raffaella Infante, custode dei beni pignorati ex art. 559 c.p.c., nominato con ordinanza del giorno 11 giugno 2024.

Gli ausiliari (delegato alla vendita, custode dei beni pignorati, esperto per la stima, gestore della vendita telematica nonché la cancelleria) manterranno riservate le notizie sull'identità degli offerenti fino all'adunanza fissata per la vendita.

Salerno, li 30.03.2026

Il P.D.V.

Avv. Raffaella Infante